LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR de Kingston

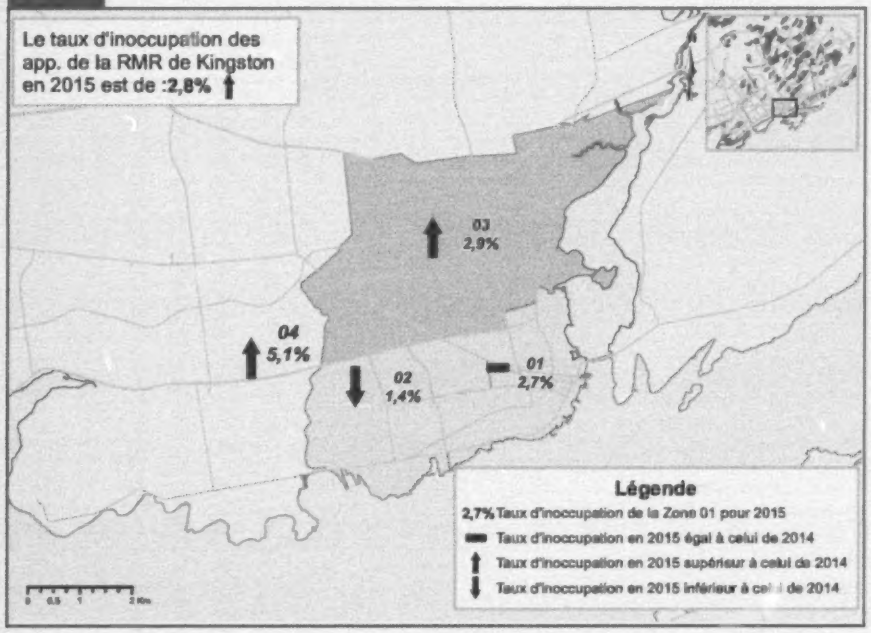
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2015

Faits saillants

- À Kingston, le taux d'inoccupation est monté à 2,8 % cette année, après s'être établi à 1,9 % l'an dernier.
- Le loyer moyen des appartements de deux chambres faisant partie de l'échantillon fixe[1] s'est accru de 2,9 % sur un an.
- Un mouvement d'accession à la propriété favorisé par la baisse des taux hypothécaires a exercé une pression haussière sur les taux d'inoccupation.

Figure 1



[1] Lorsqu'on compare les loyers moyens d'année en année, il faut prendre en considération l'âge de l'immeuble, car les unités de construction récente ont tendance à se louer plus cher que les anciennes. En comparant le loyer des logements visés à la fois par l'ELL d'octobre 2014 et celle d'octobre 2015, il est possible de se faire une meilleure idée de l'augmentation réelle qu'ont subie la plupart des locataires.

Table des matières

1 Faits saillants

2 Aperçu : hausse du taux d'inoccupation et des loyers dans la RMR de Kingston

2 Analyse par sous-marché : le taux d'inoccupation augmente dans presque tous les sous-marchés

4 Facteurs liés à l'offre et à la demande : les conditions plus favorables à l'accession à la propriété ont fait monter les taux d'inoccupation

5 Carte des zones d'enquête

6 Description des zones d'enquête

7 Tableaux du rapport sur le marché locatif

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

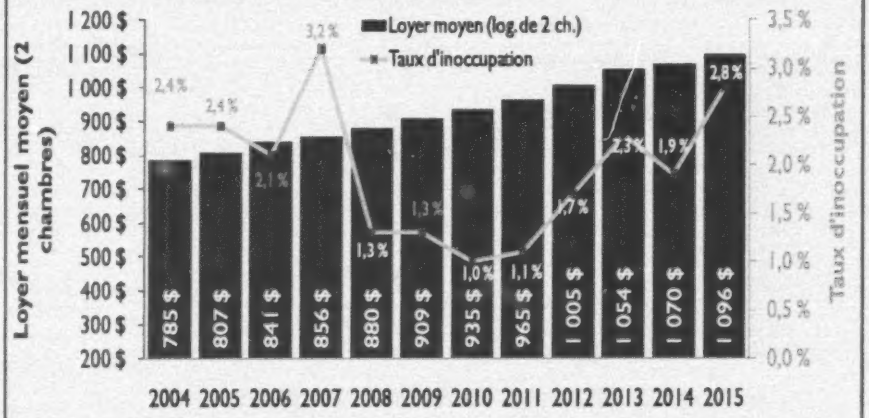
Aperçu : hausse du taux d'inoccupation et des loyers dans la RMR de Kingston

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) menée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) en octobre 2015, le taux d'inoccupation moyen[2] des immeubles locatifs d'initiative privée comptant au moins trois appartements est monté à 2,8 % cette année dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Kingston, après s'être établi à 1,9 % l'an dernier. Le taux d'inoccupation moyen des logements locatifs à Kingston a dépassé la moyenne ontarienne (2,4 %) et se situe à un niveau qui n'avait pas été aussi haut depuis 2007. La hausse du taux d'inoccupation moyen est principalement attribuable à l'augmentation de celui des logements de deux chambres, qui représentent 57 % de tous les logements du marché locatif primaire dans la RMR. Pour sa part, le taux de disponibilité[3] des appartements d'initiative privée est monté à 4,1 % cette année, après s'être établi à 3,5 % l'année dernière.

Si le taux d'inoccupation est plus haut cette année à Kingston, c'est parce que l'offre dépasse la demande sur le marché locatif. L'univers locatif compte 267 appartements d'initiative privée de plus qu'en 2014, alors que la demande a augmenté d'environ 140 unités. Grâce aux taux hypothécaires plus bas et à la stabilité des tendances de l'emploi à plein temps chez les jeunes adultes de 25 à 44 ans, certains ménages locataires de ce groupe d'âge pourraient avoir accédé à la propriété, exerçant ainsi une pression à la hausse sur le taux d'inoccupation. En fait, le nombre désaisonnalisé de logements vendus à Kingston s'est accru de 5,4 % d'une année à l'autre pour la période d'octobre à septembre. De plus, la faible croissance de l'emploi chez les jeunes de 15-24 ans a limité la demande locative cette année, ces personnes restant alors plus longtemps chez leurs parents. Enfin, l'importance des personnes âgées sur le marché locatif continue à croître, car beaucoup d'aînés auparavant propriétaires préfèrent maintenant louer.

Figure 2

Taux d'inoccupation plus élevé et loyer moyen à la hausse



Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs, immeubles de trois logements et plus)

Au cours de la dernière année, le loyer moyen des appartements de deux chambres faisant partie de l'échantillon fixe d'immeubles existants s'est accru de 2,9 % dans la RMR de Kingston, comparativement à une augmentation de 2,1 % l'année précédente. La majoration des loyers autorisée par la loi pour les immeubles construits avant 1991, qui s'applique aux locataires existants, est de 1,6 % cette année, contre 0,8 % l'an dernier.[4] Les loyers globaux ont progressé sur un an dans toutes les catégories fondées sur le nombre de chambres, et plus particulièrement dans celle des appartements de trois chambres, où la hausse a atteint 3,0 %.

Analyse par sous-marché : le taux d'inoccupation augmente dans presque tous les sous-marchés

En octobre 2015, le taux d'inoccupation moyen dans la zone 1 (centre-ville, zone aussi appelée Vieux-Kingston) a augmenté : il est

---

[2] Le taux d'inoccupation porte sur les immeubles locatifs d'initiative privée qui comptent au moins trois logements.

[3] Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant. Puisque, par définition, les logements disponibles englobent les logements vacants, le taux de disponibilité est toujours égal ou supérieur au taux d'inoccupation.

[4] Ontario, ministère des Affaires municipales et Logement, Taux légal d'augmentation des loyers pour 2015,http://news.ontario.ca/mah/fr/2014/06/taux-legal-daugmentation-des-loyers-pour-2015.html, consulté le 7 décembre, 2015

passé de 1,8 % en octobre 2014 à 2,7 % un an plus tard. Vu le repli de l'offre, cette hausse signifie que la demande a diminué au centre-ville de Kingston, indépendamment de la forte hausse, de 5 %, du loyer moyen. Celle-ci s'explique par l'ajout de logements neufs pour lesquels le loyer demandé est généralement plus élevé. Le centre-ville demeure un endroit de choix qui attire des personnes de tous âges. Dans presque toutes les catégories fondées sur le nombre de chambres, les loyers demandés y sont parmi les plus élevés de la RMR.

Dans la zone 2 (Portsmouth Village, Polson Park et Calvin Park), le taux d'inoccupation moyen est descendu à 1,4 %, après s'être établi à 1,7 % l'année précédente. Ces quartiers bénéficient encore plus de la forte présence d'étudiants que la zone 1, en particulier au Collège St. Lawrence. Au centre-ville, la demande de logements locatifs a continué d'être soutenue par les nombreux étudiants inscrits à plein temps à l'Université Queen's et au Collège St. Lawrence. La hausse des inscriptions aux établissements d'enseignement secondaire et postsecondaire de Kingston a contribué à réduire les taux d'inoccupation, en particulier du côté des studios et des appartements d'une chambre[5].

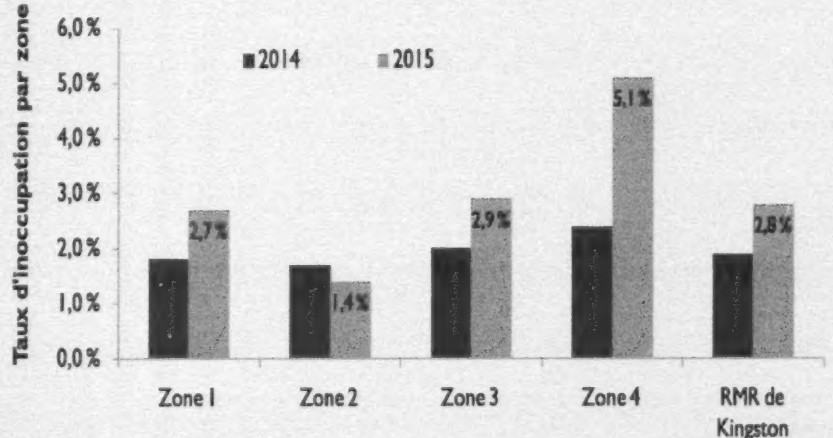
Dans la zone 3 (Glenarden, Rideau Heights, Kingscourt et Strathcona Park), en banlieue, le taux d'inoccupation moyen a atteint 2,9 %, alors qu'il s'établissait à 2,0 % en octobre 2014. Cette augmentation s'explique par la hausse du taux d'inoccupation des unités de deux chambres. En général, la zone 3 ne bénéficie pas autant que le centre-ville d'une forte présence d'étudiants à Kingston. Elle souffre de la faiblesse du marché de l'emploi local, qui a contribué à hausser les taux d'inoccupation. Certains quartiers comptent plus de ménages d'une seule personne, lesquels occupent le plus souvent un appartement d'une chambre. Ce facteur contribue à accroître le taux d'inoccupation des appartements de deux chambres.

Parmi toutes les zones, c'est la zone 4 (secteur Est et couronne de Kingston) qui a connu la plus forte augmentation des taux d'inoccupation cette année. Le taux d'inoccupation moyen y suit une tendance haussière : de 1,4 % en 2013, il est monté à 2,4 % en 2014 et à 5,1 % en 2015. La majorité des nouvelles unités ajoutées à l'univers locatif sont situées dans cette zone. Les appartements de deux chambres en constituent la majeure partie, et les appartements d'une chambre sont au deuxième rang. En outre, les logements ajoutés récemment dans cette zone présentaient généralement un taux de disponibilité plus élevé au moment de l'enquête. En fait, le taux de disponibilité y était plus élevé que dans n'importe quel autre sous-marché : il a atteint 6,9 %, en 2015, comparativement à 4,4 % en 2014.

La zone 4 est aussi celle où le loyer global des appartements de deux chambres a été le plus élevé : il s'est fixé à 1 261 $, comparativement à un loyer moyen de 1 096 $ pour l'ensemble de la RMR. De nombreux logements locatifs ont été achevés récemment dans cette partie de Kingston, ce qui a contribué à réduire le loyer moyen, qui est passé de 1 271 $ en 2014 à 1 261 $ en 2015. Au deuxième rang des zones ayant les loyers les plus élevés se trouve le centre-ville (la zone 1), avec un loyer moyen de 1 174 $ par mois. Viennent ensuite la zone 2 (1 024 $) et la zone 3 (996 $).

Figure 3

La zone 2 est la seule à avoir enregistré une baisse du taux d'inoccupation



Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

[5] L'Université Queen's rapporte une hausse globale d'environ 2 % de ses effectifs étudiants, tandis que le campus du Collège St. Lawrence à Kingston a accueilli un peu plus d'étudiants durant la dernière année scolaire qu'au cours de la précédente.

Facteurs liés à l'offre et à la demande : les conditions plus favorables à l'accession à la propriété ont fait monter les taux d'inoccupation

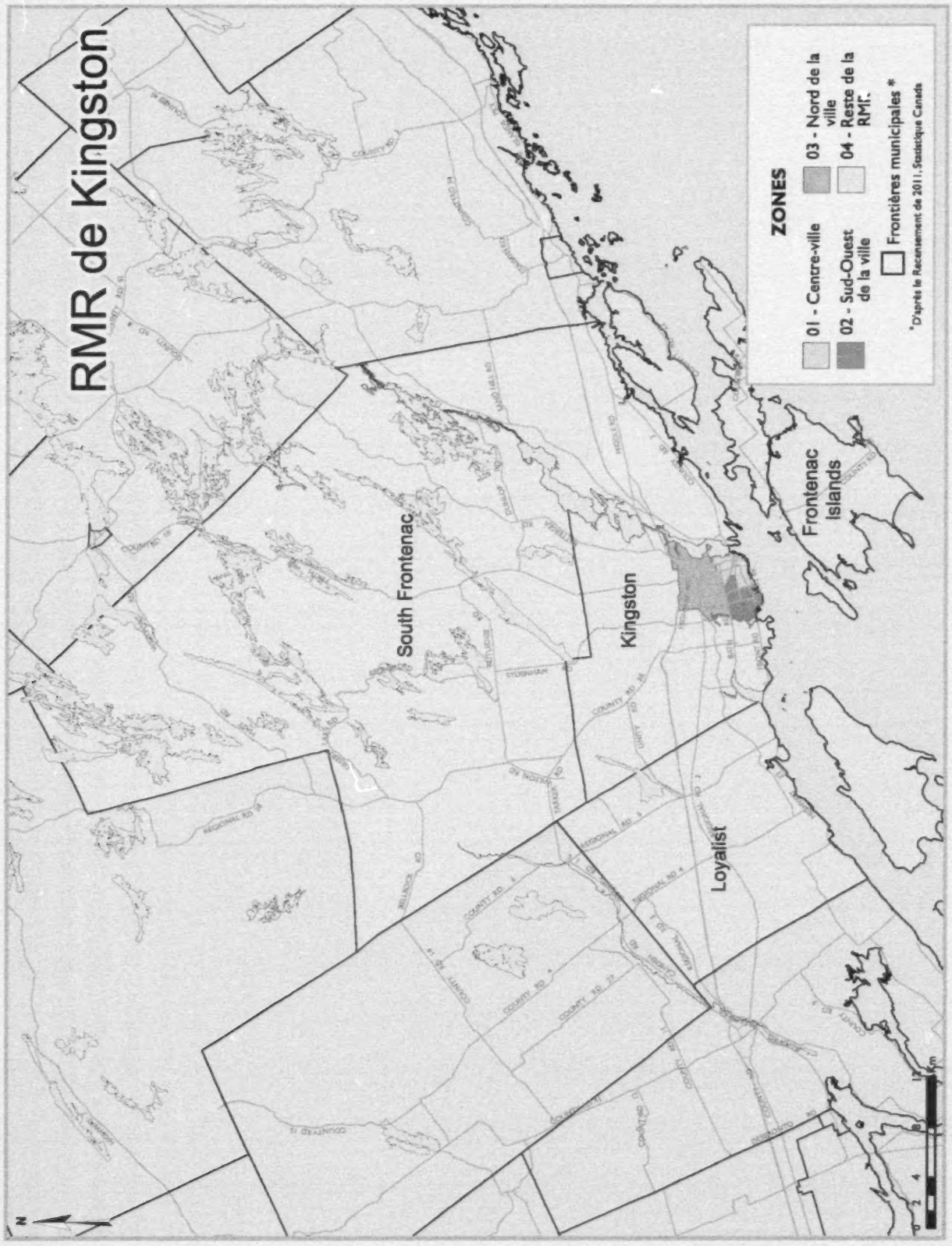
L'offre a augmenté un peu plus que la demande sur le marché locatif, ce qui a contribué à hausser les taux d'inoccupation. Les promoteurs ont continué d'alimenter l'offre sur ce marché au cours des dernières années, même si le nombre total d'emplois a subi un repli temporaire en 2014. La baisse du niveau de l'emploi a favorisé la hausse des taux d'inoccupation en 2015, en particulier dans les secteurs autour du centre de Kingston. Néanmoins, l'augmentation de l'offre sur le marché locatif est un signe encourageant pour les locataires, puisqu'elle leur propose plus de choix.

Le nombre total d'emplois chez les 15-24 ans a été relativement stationnaire au cours de la dernière année, ce qui s'est traduit par une faible demande de logements locatifs, les jeunes adultes étant majoritairement locataires. La demande de logements locatifs à Kingston est soutenue principalement par les étudiants universitaires et les personnes âgées, mais celles-ci sont de plus en plus de nombreuses à choisir de louer un logement plutôt que d'en être propriétaire. Selon les données de l'Enquête nationale auprès des ménages, plus de 23 % des ménages privés dont les membres ont plus de 65 ans sont locataires d'un appartement, ce qui est de loin supérieur aux pourcentages relevés pour les autres groupes d'âge. À mesure qu'ils avancent en âge, les aînés sont nombreux à vendre leur logement existant pour devenir locataires. La plupart d'entre eux continuent ainsi de mener une vie active et autonome.

Enfin, en plus des raisons susmentionnées, l'intérêt des 25-44 ans à l'égard des logements pour propriétaires-occupants est resté vif en 2015, ce qui a exercé une pression à la hausse sur les taux d'inoccupation. Comme ces logements sont devenus plus abordables en raison des taux hypothécaires plus bas, certains ménages locataires de ce groupe d'âge ont décidé de devenir propriétaires.

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre

	oct. 2014	oct. 2015
Abbotsford-Mission	3,1	0,8
Barrie	1,6	1,3
Brantford	2,4	2,5
Calgary	1,4	5,3
Edmonton	1,7	4,2
Gatineau	6,5	5,9
Grand Sudbury	4,2	3,5
Guelph	1,2	1,2
Halifax	3,8	3,4
Hamilton	2,2	3,4
Kelowna	1,0	0,7
Kingston	1,9	2,8
Kitchener-Cambridge-Waterloo	2,3	2,4
London	2,9	2,9
Moncton	8,7	7,4
Montréal	3,4	4,0
Oshawa	1,8	1,7
Ottawa	2,6	3,4
Peterborough	2,9	3,7
Québec	3,1	4,0
Regina	3,0	5,4
Saguenay	4,2	7,1
Saint John	9,0	8,5
Saskatoon	3,4	6,5
Sherbrooke	5,4	5,8
St. Catharines-Niagara	3,6	2,8
St. John's	4,6	4,7
Thunder Bay	2,3	4,6
Toronto	1,6	1,6
Trois-Rivières	5,3	6,0
Vancouver	1,0	0,8
Victoria	1,5	0,6
Windsor	4,3	3,9
Winnipeg	2,5	2,9
Tous les centres	**2,8**	**3,3**


RMR de Kingston
ZONES
01 - Centre-ville
02 - Sud-Ouest de la ville
03 - Nord de la ville
04 - Reste de la RMR
Frontières municipales *
*D'après le Recensement de 2011, Statistique Canada
South Frontenac
Kingston
Frontenac Islands
Loyalist
N
0 2 4 8 12 Km

DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – RMR DE KINGSTON	
Zone 1	**Centre-ville** - Zone délimitée au sud par le lac Ontario, à l'est par la rivière Cataraqui, à l'ouest par les rues Sir John A. Macdonald, Albert, Princess, Division et Montreal, et au nord par les rues Concession, Joseph et Railway.
Zone 2	**Sud-Ouest de la ville** - Zone délimitée au sud par le lac Ontario, à l'ouest par la rivière Little Cataraqui et à l'est par la zone 1.
Zone 3	**Nord de la ville** - Zone délimitée par les zones 1 et 2 au sud, et par les limites de l'ancienne ville de Kingston à l'est, au nord et à l'ouest.
Zone 4	**Reste de la RMR**
Zones 1-4	**RMR de Kingston**

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locatif

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.5 Variation en (%) estimative du loyer moyen, selon la zone et le nombre de chambres
1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2 Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2 Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locatif

Données sur les appartements d'initiative privée

1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3 Univers selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.5 Variation en (%) estimative du loyer moyen, selon la zone et le nombre de chambres

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3 Univers selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.5 Variation en (%) estimative du loyer moyen, selon la zone et le nombre de chambres

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Gatineau, Ottawa, Toronto, Hamilton, Kitchener-Cambridge-Waterloo, London, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Kelowna, Vancouver et Victoria

Données sur les appartements en copropriété offerts en location

4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation (%)
4.1.2 Loyer moyen ($) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nombre de chambres
4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location - nombre de chambres
4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation global (%) - taille de l'immeuble
4.3.1 Univers des coprop., nombre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, appartements en copropriété
4.3.2 Univers des coprop., nombre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, appartements en copropriété - taille du projet

Fournis dans les rapports de St. John's, Halifax, Québec, Montréal, Ottawa, Barrie, Toronto, Hamilton, St. Catharine's, Windsor, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Calgary, Edmonton, Kelowna, Abbotsford, Vancouver et Victoria

Données sur les logements locatifs du marché secondaire

5.1 Loyer moyen ($) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
5.2 Nombre de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Kingston

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Kingston zone 1	**	0,9 d	**	2,4 c	1,5 c	3,4 d	0,0 c	**	1,8 c	2,7 b
Kingston zone 2	2,2 c	0,7 a	2,7 c	1,0 a	1,4 a	1,6 b	0,0 c	**	1,7 a	1,4 a
Kingston zone 3	5,9 d	0,0 c	1,7 a	2,4 c	1,9 a	3,1 b	4,8 d	5,2 d	2,0 a	2,9 a
Kingston zone 4	3,8 c	3,4 c	3,2 c	5,0 d	1,9 a	5,2 d	4,2 c	**	2,4 a	5,1 d
Kingston (RMR)	**3,1** c	**0,9** c	**2,3** c	**2,5** c	**1,7** a	**3,1** c	**1,3** a	**3,0** c	**1,9** a	**2,8** c

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête **ou** Tableaux sur la fiabilité des données **pour en savoir davantage**

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Kingston

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Kingston zone 1	671 a	700 b	914 b	963 b	1 129 a	1 174 a	1 737 d	1 810 b	1 052 b	1 104 a
Kingston zone 2	667 a	674 a	833 a	843 a	1 003 a	1 024 a	1 098 a	1 095 a	939 a	947 a
Kingston zone 3	607 a	626 a	847 a	887 b	951 a	996 a	1 096 a	1 071 a	922 a	962 a
Kingston zone 4	586 a	593 a	963 a	943 a	1 271 a	1 261 a	1 417 b	1 145 a	1 166 a	1 136 a
Kingston (RMR)	**662** a	**679** a	**888** a	**915** a	**1 070** a	**1 096** a	**1 411** b	**1 469** a	**1 009** a	**1 032** a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête **ou** Tableaux sur la fiabilité des données **pour en savoir davantage**

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Kingston

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Kingston zone 1	340	339	1 492	1 481	1 793	1 774	323	306	3 948	3 900
Kingston zone 2	262	261	1 109	1 110	2 144	2 141	145	144	3 660	3 656
Kingston zone 3	43	43	1 045	1 132	2 061	2 170	135	133	3 284	3 478
Kingston zone 4	26	24	713	757	1 411	1 494	50	50	2 200	2 325
Kingston (RMR)	**671**	**667**	**4 359**	**4 480**	**7 409**	**7 579**	**653**	**633**	**13 092**	**13 359**

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête **ou** Tableaux sur la fiabilité des données **pour en savoir davantage**

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Kingston

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Kingston zone 1	**	0,9 d	3,2 d	3,8 d	2,4 b	4,3 d	0,0 c	**	2,6 b	3,7 c
Kingston zone 2	4,2 c	1,4 a	4,3 b	2,4 b	3,1 b	3,1 b	0,6 b	3,7 c	3,4 b	2,8 a
Kingston zone 3	5,9 d	0,0 a	3,5 a	3,2 a	4,2 a	4,5 a	6,2 c	5,2 d	4,1 a	4,1 a
Kingston zone 4	7,5 a	7,9 a	5,0 b	6,9 b	4,1 a	**	4,2 a	**	4,4 a	6,9 c
Kingston (RMR)	**4,2 c**	**1,4 a**	**3,9 b**	**3,9 b**	**3,4 a**	**4,5 a**	**1,7 c**	**3,5 a**	**3,5 a**	**4,1 b**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête **ou** Tableaux sur la fiabilité des données **pour en savoir davantage**

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée [1] selon le nombre de chambres
RMR de Kingston

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.13 à oct.14	oct.14 à oct.15	oct.13 à oct.14	oct.14 à oct.15	oct.13 à oct.14	oct.14 à oct.15	oct.13 à oct.14	oct.14 à oct.15	oct.13 à oct.14	oct.14 à oct.15
Kingston zone 1	++	**	3,7 b	4,9 c	2,2 c	4,0 d	++	++	2,6 b	4,6 c
Kingston zone 2	++	5,4 c	2,1 a	1,4 a	1,6 a	1,7 a	++	2,1 b	1,8 a	1,8 a
Kingston zone 3	0,9 a	2,6 b	1,5 a	3,2 b	0,8 a	3,6 b	2,7 c	++	1,1 a	3,5 b
Kingston zone 4	**	1,9 a	**	0,8 a	4,7 d	**	5,3 b	0,9 a	4,7 c	1,3 a
Kingston (RMR)	**++**	**3,9**	**3,3**	**2,9**	**2,1**	**2,9**	**3,1**	**++**	**2,3**	**3,0**

[1]La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de Kingston

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Kingston (RMR)										
Avant 1960	**	**	**	**	2,8 b	**	**	**	3,4 c	2,6 c
1960 à 1974	1,7 a	1,5 a	2,1 a	2,0 a	1,6 b	2,7 b	0,7 b	2,7 c	1,7 a	2,4 a
1975 à 1989	**	**	1,6 a	1,7 a	2,0 a	3,7 a	3,2 d	**	1,9 a	3,0 a
1990 à 2004	**	-	0,6 a	1,2 a	0,2 a	2,1 c	**	**	0,3 a	1,8 c
2005 ou après	**	**	3,3 c	5,2 d	1,3 a	**	**	**	2,0 a	4,5 d
Tous les immeubles	3,1 d	0,9 a	2,3 a	2,5 b	1,7 a	3,1 b	1,3 a	3,0 b	1,9 a	2,8 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de Kingston

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Kingston (RMR)										
Avant 1960	632 b	665 b	812 b	850 b	966 b	980 b	1 299 d	1 561 d	887 b	945 b
1960 à 1974	681 b	687 b	793 b	817 b	916 b	945 b	1 199 b	1 275 b	878 b	905 b
1975 à 1989	693 b	686 b	893 b	913 b	1 017 b	1 052 b	1 308 b	1 215 b	984 b	1 008 b
1990 à 2004	**	-	923 b	953 b	1 237 b	1 283 b	**	**	1 215 b	1 196 b
2005 ou après	**	**	1 291 b	1 269 b	1 528 b	1 487 b	**	**	1 470 b	1 443 b
Tous les immeubles	662 b	679 b	888 b	915 b	1 070 b	1 096 b	1 411 b	1 469 b	1 009 b	1 032 b

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête **ou** Tableaux sur la fiabilité des données **pour en savoir davantage**

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
RMR de Kingston

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Kingston (RMR)										
3 à 5 unités	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
6 à 19 unités	**	0,0 a	**	3,9 a	2,9 a	3,5 a	**	**	2,7 a	3,5 a
20 à 49 unités	1,1 a	2,6 a	1,0 a	3,1 a	2,0 a	5,0 b	1,9 a	**	1,7 a	4,5 b
50 à 99 unités	2,2 a	0,7 a	3,7 a	1,4 a	1,7 a	2,5 a	1,5 a	0,8 a	2,3 a	2,0 a
100 unités et +	1,3 a	1,9 a	1,6 a	2,7 a	0,8 a	2,9 a	1,8 a	**	1,1 a	2,8 a
Tous les immeubles	3,1 a	0,9 a	2,3 a	2,5 a	1,7 a	3,1 a	1,3 a	3,0 a	1,9 a	2,8 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête **ou** Tableaux sur la fiabilité des données **pour en savoir davantage**

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Kingston

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Kingston (RMR)										
3 à 5 unités	624	656	725	822	1 004	992	**	1 535	921	980
6 à 19 unités	644	670	809	811	889	912	1 504	1 649	898	906
20 à 49 unités	667	635	825	843	911	942	1 250	**	902	932
50 à 99 unités	681	690	850	845	1 078	1 062	1 169	1 155	995	978
100 unités et +	697	721	1 048	1 085	1 259	1 304	1 427	1 229	1 166	1 205
Tous les immeubles	662	679	888	915	1 070	1 096	1 411	1 469	1 009	1 032

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête **ou** Tableaux sur la fiabilité des données **pour en savoir davantage**

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble RMR de Kingston

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Kingston zone 1	**	**	2,0	3,2	0,3	2,0	0,6	1,9	1,7	3,0
Kingston zone 2	0,0	0,0	3,9	3,7	2,2	2,8	2,2	0,7	0,7	0,7
Kingston zone 3	**	**	4,9	**	1,7	6,7	2,1	2,0	1,2	1,5
Kingston zone 4	-	-	2,7	1,7	2,8	4,8	3,2	3,2	1,4	**
Kingston (RMR)	**	**	**2,7**	**3,3**	**1,7**	**4,5**	**2,3**	**2,0**	**1,1**	**2,8**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête **ou** Tableaux sur la fiabilité des données **pour en savoir davantage**

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée[1] selon la fourchette de loyers RMR de Kingston

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Kingston (RMR)										
Moins de 400 $	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
400 à 599 $	**	0,0	**	0,0	**	**	**	**	**	0,0
600 à 799 $	**	1,3	1,1	1,5	1,0	0,7	**	**	1,6	1,3
800 à 999 $	**	0,0	2,6	2,0	2,3	4,2	**	**	2,5	3,4
1000 à 1199 $	**	**	1,0	3,8	0,6	1,8	0,0	**	0,6	2,3
1200 $ et +	**	**	4,6	**	1,6	4,1	1,1	**	2,1	4,5
Toutes les fourchettes	3,1	0,9	2,3	2,5	1,7	3,1	1,3	3,0	1,9	2,8

[1]Taux d'inoccupation selon la fourchette de loyers lorsque le loyer est connu. Pour le total, les taux d'inoccupation incluent tous les immeubles

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête **ou** Tableaux sur la fiabilité des données **pour en savoir davantage**

3.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Kingston

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Kingston zone 1	**	0,9	**	2,3	1,5	3,4	0,0	**	1,7	2,7
Kingston zone 2	2,2	0,7	2,7	1,0	1,4	1,6	1,0	**	1,8	1,3
Kingston zone 3	5,9	0,0	1,7	2,4	1,9	3,1	4,8	5,2	2,0	2,9
Kingston zone 4	3,8	3,4	3,2	5,0	1,9	5,2	4,6	2,2	2,5	4,9
Kingston (RMR)	**3,1**	**0,9**	**2,3**	**2,5**	**1,6**	**3,1**	**1,9**	**2,9**	**1,9**	**2,8**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête **ou** Tableaux sur la fiabilité des données **pour en savoir davantage**

3.1.2 Loyer moyen ($) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Kingston

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Kingston zone 1	671 a	699 a	914 b	962 b	1 121 a	1 168 a	1 695 d	1 764 d	1 049 b	1 100 b
Kingston zone 2	667 a	674 a	833 a	843 a	1 003 a	1 024 a	1 091 a	1 083 a	940 a	948 a
Kingston zone 3	607 a	626 a	847 a	887 a	951 a	996 a	1 096 a	1 071 a	922 a	962 a
Kingston zone 4	586 a	593 a	963 a	943 a	1 271 a	1 261 a	1 272 a	1 218 a	1 168 a	1 141 a
Kingston (RMR)	**662** a	**679** a	**888** a	**915** a	**1 069** a	**1 095** a	**1 360** a	**1 406** a	**1 010** a	**1 033** a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête **ou** Tableaux sur la fiabilité des données **pour en savoir davantage**

3.1.3 Univers des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Kingston

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Kingston zone 1	342	341	1 502	1 491	1 823	1 802	343	328	4 010	3 962
Kingston zone 2	262	261	1 109	1 110	2 144	2 141	181	180	3 696	3 692
Kingston zone 3	43	43	1 045	1 132	2 062	2 171	137	135	3 287	3 481
Kingston zone 4	26	24	713	757	1 415	1 498	155	155	2 309	2 434
Kingston (RMR)	**673**	**669**	**4 369**	**4 490**	**7 444**	**7 612**	**816**	**798**	**13 302**	**13 569**

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête **ou** Tableaux sur la fiabilité des données **pour en savoir davantage**

3.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Kingston

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Kingston zone 1	**	0,9 d	3,2 d	3,8 d	2,4 b	4,4 d ↑	0,0 c	**	2,6 b	3,9 c ↑
Kingston zone 2	4,2 c	1,4 a ↓	4,3 b	2,4 b ↓	3,1 b	3,1 b -	1,5 a	2,9 c ↑	3,5 a	2,8 a ↓
Kingston zone 3	5,9 d	0,0 c ↓	3,5 a	3,2 a -	4,2 a	4,5 a -	6,2 c	5,2 d -	4,1 a	4,1 a -
Kingston zone 4	7,5 a	7,9 a -	5,0 a	6,9 b ↑	4,1 a	**	7,2 a	5,9 c -	4,6 a	6,8 c ↑
Kingston (RMR)	**4,1** c	**1,3** a ↓	**3,9** b	**3,9** b -	**3,4** a	**4,6** b ↑	**2,8** b	**4,3** c ↑	**3,6** a	**4,2** b ↑

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée [1] selon le nombre de chambres
RMR de Kingston

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.13 à oct.14	oct.14 à oct.15	oct.13 à oct.14	oct.14 à oct.15	oct.13 à oct.14	oct.14 à oct.15	oct.13 à oct.14	oct.14 à oct.15	oct.13 à oct.14	oct.14 à oct.15
Kingston zone 1	++	**	3,7 b	4,9 c	2,2 c	4,0 d	++	++	2,6 b	4,6 c
Kingston zone 2	++	5,4 d	2,1 a	1,4 a	1,6 a	1,7 a	++	1,9 b	1,8 a	1,7 a
Kingston zone 3	0,9 a	2,6 b	1,5 a	3,2 b	0,8 a	3,6 b	2,7 c	++	1,1 a	3,5 b
Kingston zone 4	**	1,9 a	**	0,8 a	4,7 d	**	4,9 c	1,3 a	4,6 c	1,4 a
Kingston (RMR)	++	**3,9** d	**3,3** b	**2,9** a	**2,1** a	**2,9** a	**3,1** d	++	**2,3** a	**3,0** a

[1] La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ une année donnée à 550 $ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. L'estimation est faite à partir des données sur les immeubles faisant partie de l'échantillon commun à l'Enquête sur les logements locatifs de l'année en cours et à l'Enquête de l'année précédente. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'ELL porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. L'Enquête permet de recueillir des données sur les loyers du marché, les unités disponibles et les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon.

L'ELL se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. Elle a lieu pendant les deux premières semaines d'avril et d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

La SCHL revoit constamment l'univers des immeubles de logements locatifs pour veiller à ce qu'il soit le plus complet possible. Chaque année, les immeubles achevés récemment qui comptent au moins trois logements locatifs sont ajoutés à l'univers de l'Enquête. De plus, la SCHL effectue des analyses approfondies en comparant l'univers locatif à d'autres sources de données pour s'assurer que la liste des immeubles visés par l'Enquête est aussi complète que possible.

L'ELL de la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs et existants. En outre, une mesure permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte des immeubles qu'ont en commun les échantillons d'enquête de la période actuelle et de l'année précédente. Se limiter aux immeubles existants permet d'éliminer l'effet, sur la variation des loyers, des changements dans la composition de l'univers (ajout d'immeubles neufs ou convertis et renouvellement de l'échantillon de l'Enquête) et ainsi d'obtenir une estimation de l'évolution des loyers exigés par les propriétaires. Les estimations relatives à la variation en pourcentage des loyers dans les immeubles existants sont diffusées dans les Rapports sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada et pour chaque province, ainsi que dans les rapports portant sur les régions métropolitaines de recensement (Enquête de l'automne seulement). Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être si on les calcule en incluant les logements neufs et existants.

Toute comparaison des données d'une année à l'autre doit être faite avec prudence. Les variations qu'il peut y avoir d'une année à l'autre ne sont pas nécessairement significatives sur le plan statistique. S'il y a lieu, les tableaux figurant dans le présent rapport comportent des indicateurs qui aident à interpréter les variations. La flèche vers le haut (↑) et la flèche vers le bas (↓) indiquent que les variations d'une année à l'autre sont significatives et correspondent respectivement à une hausse et à une baisse. Le tiret (–) indique quant à lui que la taille concrète de l'échantillon ne permet pas d'interpréter les variations d'une année à l'autre comme étant significatives sur le plan statistique.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année à la fin de l'été et au début de l'automne, la SCHL mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'ELL : maisons individuelles offertes en location, maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements), maisons en rangée en propriété absolue offertes en location, appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés), appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation), logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements), appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est composée de trois enquêtes effectuées dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR) :

- L'Enquête auprès des ménages sur les loyers, menée auprès de tous les ménages pour recueillir des données sur les loyers dans les RMR suivantes : Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Hamilton, Kelowna, Montréal, Ottawa, Québec, Regina, Saskatoon, St. Catharines-Niagara, St. John's, Toronto, Vancouver, Victoria, Windsor et Winnipeg.
- L'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété, réalisée auprès des ménages occupant un appartement en copropriété pour recueillir de l'information sur les loyers dans les RMR suivantes : Calgary, Edmonton, Montréal, Ottawa, Québec, Toronto, Vancouver, Victoria et Winnipeg.
- L'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, visant à recueillir de l'information sur les taux d'inoccupation dans les RMR suivantes : Calgary, Edmonton, Gatineau, Hamilton, Kelowna, Kitchener, London, Montréal, Ottawa, Québec, Regina, Saskatoon, Toronto, Vancouver, Victoria et Winnipeg.

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues de l'entreprise de gestion immobilière, du conseil d'administration de l'ensemble de copropriétés ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu à la fin de l'été et au début de l'automne, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.).

Chaque année, la SCHL revoit les méthodes d'estimation utilisées dans le cadre de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, ce qui peut entraîner des changements aux estimations déjà publiées. Toutes les données statistiques figurant dans le présent rapport sont conformes aux nouvelles méthodes d'estimation.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Les données sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2011 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada depuis près de 70 ans.

La SCHL aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, vient en aide aux Canadiens dans le besoin et fournit des résultats de recherches et de l'information aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, YouTube, LinkedIn et Facebook.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada, composez le 613-748-2003 (téléphone) ou le 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2015, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

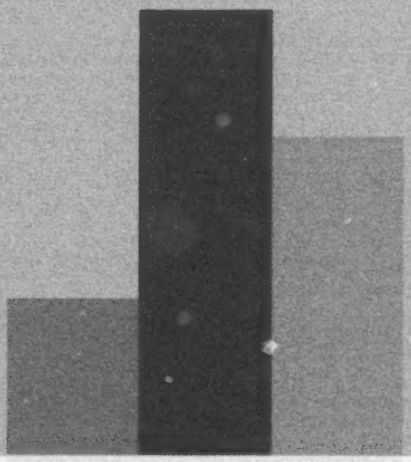
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca.Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Accès rapide et facile

Données à l'échelle d'un quartier

schl.ca/portailmh

64673_2015_A01